

Công Ty Cổ phần Đầu Tư Địa Ốc Khang An

*Báo cáo tài chính quý IV năm 2014
cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014*



Công Ty Cổ phần Đầu Tư Địa Ốc Khang An

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Bảng cân đối kế toán	3 - 4
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	5
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	6 - 7
Thuyết minh báo cáo tài chính	8 - 20

Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang An

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Ngày 31 tháng 12 năm 2014

Đơn vị: đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm 31/12/2014	Số đầu năm 01/01/2014
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		359.106.428.492	311.663.877.472
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		22.911.792.502	3.552.392.032
1. Tiền	111	3	22.911.792.502	3.552.392.032
II. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		15.840.998.305	10.092.139.643
1. Phải thu khách hàng	131		3.086.130.174	3.427.329.107
2. Trả trước cho người bán	132		8.840.858.531	906.337.700
3. Các khoản phải thu khác	135	4	3.914.009.600	5.758.472.836
4. Dự phòng phải thu khó đòi	139			
III. Hàng tồn kho	140	5	315.061.238.272	281.721.873.235
1. Hàng tồn kho	141		315.061.238.272	281.721.873.235
IV. Tài sản ngắn hạn khác	150		5.292.399.413	16.297.472.562
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	6	4.592.064.192	3.217.420.792
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		390.427.997	1.351.916.863
3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	154		275.580.094	
4. Tài sản ngắn hạn khác	158	7	34.327.130	11.728.134.907
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		67.584.142.721	71.689.122.795
I. Tài sản cố định	220		1.604.554.654	2.583.064.143
1. Tài sản cố định hữu hình	221	8	1.604.554.654	2.583.064.143
- Nguyên giá	222		4.230.650.185	5.267.554.947
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(2.626.095.531)	(2.684.490.804)
II. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		64.372.033.600	64.372.033.600
1. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252	9	64.372.033.600	64.372.033.600
2. Đầu tư dài hạn khác	258			
III. Tài sản dài hạn khác	260		1.607.554.467	4.734.025.052
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	10	59.983.005	225.211.919
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262		1.547.571.462	4.446.012.799
3. Tài sản dài hạn khác	268	11		62.800.334
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		426.690.571.213	383.353.000.267

Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang An

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)

Ngày 31 tháng 12 năm 2014

Đơn vị: đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm 31/12/2014	Số đầu năm 01/01/2014
A. NỢ PHẢI TRẢ	300		178.289.306.503	136.382.159.914
I. Nợ ngắn hạn	310		70.203.070.829	83.981.845.817
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	12		19.339.000.000
2. Phải trả người bán	312		120.855.464	531.778.873
3. Người mua trả tiền trước	313		51.247.905.138	24.942.943.297
4. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	314	13	16.076.441.494	36.000.108.984
5. Phải trả người lao động	315			191.670.667
6. Chi phí phải trả	316	14	202.898.551	210.573.492
7. Các khoản phải trả, phải nộp khác	319	15	966.228.215	1.074.648.537
8. Quỹ khen thưởng phúc lợi	323		1.588.741.967	1.691.121.967
II. Nợ dài hạn	330		108.086.235.674	52.400.314.097
1. Phải trả dài hạn khác	333	16	108.086.235.674	38.400.314.097
2. Vay và nợ dài hạn	334	17		14.000.000.000
3. Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336			-
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		248.401.264.710	246.970.840.353
I. Vốn chủ sở hữu	410	18	248.401.264.710	246.970.840.353
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		200.000.000.000	200.000.000.000
2. Quỹ đầu tư phát triển	417		3.542.524.567	3.542.524.567
3. Quỹ dự phòng tài chính	418		2.422.997.567	2.422.997.567
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		42.435.742.576	41.005.318.219
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		426.690.571.213	383.353.000.267

Nguyễn Thị Thu Hồng
Người lập

Huỳnh Thị Thanh Trúc
Kế toán trưởng



Nguyễn Hoàng Minh
Tổng Giám đốc

Ngày 17 tháng 01 năm 2015

Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang An

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý 4/2014	Quý 4/2013	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		644.670.909	3.432.880.000	13.157.219.985	13.909.621.245
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02					
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	19	644.670.909	3.432.880.000	13.157.219.985	13.909.621.245
4. Giá vốn hàng bán	11	20	599.670.909	594.570.266	6.159.743.415	7.060.914.558
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		45.000.000	2.838.309.734	6.997.476.570	6.848.706.687
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	21	239.802.353	1.302.088	254.501.252	7.081.382
7. Chi phí tài chính	22	22		1.167.819.284	1.637.303.128	6.431.808.057
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23			1.167.791.083	1.637.303.128	6.431.808.057
8. Chi phí bán hàng	24			12.323.385		105.660.951
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	23	3.570.007.293	1.152.926.179	7.541.573.155	5.109.895.187
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(3.285.204.940)	506.542.974	(1.926.898.461)	(4.791.576.126)
11. Thu nhập khác	31	24	4.146.226.591	704.725.592	4.416.277.320	7.348.643.893
12. Chi phí khác	32		15.000.130	100.000	595.382.750	70.720.301
13. Lợi nhuận khác	40		4.131.226.461	704.625.592	3.820.894.570	7.277.923.592
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		846.021.521	1.211.168.566	1.893.996.109	2.486.347.466
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51			126.310.222		179.907.398
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	25	85.294.625	176.481.920	463.571.752	488.769.774
17. Lợi nhuận sau thuế TNDN	60		760.726.896	908.376.424	1.430.424.357	1.817.670.294
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		38	45	72	91


Nguyễn Thị Thu Hồng
Người lập


Huỳnh Thị Thanh Trúc
Kế toán trưởng




Nguyễn Hoàng Minh
Tổng Giám đốc

Ngày 17 tháng 01 năm 2015

Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang An

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (phương pháp gián tiếp)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		1.893.996.109	2.486.347.466
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao	02	8	(58.395.273)	508.468.929
- Các khoản dự phòng	04			(180.581.157)
- (Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(254.501.252)	(7.081.382)
- Chi phí lãi vay	06		1.637.303.128	6.431.808.057
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		3.218.402.712	9.238.961.913
- (Tăng)/giảm các khoản phải thu	09		8.867.416.188	23.880.485.457
- (Tăng)/giảm hàng tồn kho	10		(33.339.365.037)	(8.556.366.482)
- Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		75.298.526.589	(589.135.533)
- (Tăng)/giảm chi phí trả trước	12		(1.209.414.486)	583.576.669
- Tiền lãi vay đã trả	13		(1.637.303.128)	(6.733.573.343)
- Tiền thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14		(4.000.000.000)	(150.000.000)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15		5.404.318.198	300.000.000
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	16		(340.500.000)	720.663.336
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		52.262.081.036	18.694.612.017
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
- Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21			
- Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		181.818.182	
- Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26			16.000.000.000
- Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		254.501.252	7.081.382
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		436.319.434	16.007.081.382

Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang An

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
- Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33			6.530.000.000
- Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(33.339.000.000)	(38.965.182.296)
- Tiền lãi đã trả	36			
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(33.339.000.000)	(32.435.182.296)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		19.359.400.470	2.266.511.103
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	3	3.552.392.032	1.285.880.929
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61			
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	3	22.911.792.502	3.552.392.032

Nguyễn Thị Thu Hồng
Người lập

Huỳnh Thị Thanh Trúc
Kế toán trưởng



Nguyễn Hoàng Minh
Tổng Giám đốc

Ngày 17 tháng 01 năm 2015

Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang An

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

(Thuyết minh báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các báo cáo tài chính)

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang An được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận Đăng ký kinh doanh số 0302569547 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 30 tháng 5 năm 2009 (được chuyển đổi từ Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Khang An theo Giấy chứng nhận Đăng ký kinh doanh số 4102008398 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 1 tháng 2 năm 2002). Trong quá trình hoạt động, công ty đã điều chỉnh Giấy chứng nhận Đăng ký kinh doanh như sau:

- Giấy chứng nhận Đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 1 ngày 29 tháng 9 năm 2009;
- Giấy chứng nhận Đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 2 ngày 10 tháng 8 năm 2011;
- Giấy chứng nhận Đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 3 ngày 22 tháng 2 năm 2012.
- Giấy chứng nhận Đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 4 ngày 14 tháng 1 năm 2013.

Ngành nghề đăng ký kinh doanh của Công ty bao gồm: Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê (kinh doanh nhà ở); Giáo dục mầm non; Hoạt động tư vấn quản lý (không tư vấn tài chính, kế toán); Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất (tư vấn bất động sản); Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác (xây dựng dân dụng, công nghiệp); Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan (đo đạc địa chính: đối với đo đạc bản đồ chỉ hoạt động khi được cấp giấy phép theo quy định của pháp luật).

Công ty có trụ sở tại: Tầng trệt (G-BLK-3), Tòa nhà The Manor, 91 Nguyễn Hữu Cánh, phường 22, quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh.

2. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Báo cáo tài chính của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam phù hợp với Hệ thống Kế toán Việt Nam. Công ty thực hiện việc ghi chép sổ sách kế toán bằng đồng Việt Nam.

Năm tài chính

Năm tài chính công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 3 năm 2006 và thông tư số 244/2009/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2009 của Bộ trưởng Bộ Tài chính.

Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Bộ Tài chính ban hành. Các báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và Chế độ kế toán hiện hành đang áp dụng.

Hình thức sổ kế toán áp dụng

Hình thức sổ kế toán đăng ký áp dụng của Công ty là Nhật ký chung, kế toán trên máy vi tính.

Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành tiền.

Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang An

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

(Thuyết minh báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các báo cáo tài chính)

2. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác cùng với dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi thể hiện giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản không được khách hàng thanh toán phát sinh đối với số dư các khoản phải thu tại thời điểm kết thúc năm tài chính. Tăng hoặc giảm số dư khoản dự phòng được phản ánh vào chi phí quản lý trong năm.

Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá vốn và giá trị thuần có thể thực hiện được. Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên. Giá vốn hàng tồn kho bao gồm giá mua cộng với chi phí vận chuyển và chi phí thu mua. Giá trị hàng xuất kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền.

Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết

Phần vốn góp của Công ty trong Công ty liên doanh được hạch toán theo phương pháp giá gốc. Theo phương pháp này, phần vốn góp của Công ty trong liên doanh được ghi nhận ban đầu theo nguyên giá. Các khoản phân phối lợi nhuận từ số lợi nhuận thuần lũy kế của các Công ty liên doanh sau ngày Công ty tham gia liên doanh được hạch toán vào mục thu nhập của báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Tài sản cố định và khấu hao

Tài sản cố định của Công ty được hạch toán theo nguyên giá, khấu hao và giá trị còn lại. Nguyên giá bao gồm giá mua cộng chi phí vận chuyển, lắp đặt. Khấu hao tài sản cố định thực hiện theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian ước tính hữu ích của tài sản như sau:

Phương tiện vận tải	6 - 10 năm
Thiết bị, dụng cụ quản lý	3 - 5 năm

Chi phí lãi vay

Chi phí lãi vay được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả kinh doanh ngoại trừ các khoản được vốn hóa và liên quan đến các dự án đầu tư bất động sản. Cụ thể như sau:

- Chi phí lãi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm và xây dựng tài sản cố định cụ thể được vốn hóa vào nguyên giá tài sản cố định;
- Chi phí lãi vay liên quan đến các dự án đầu tư bất động sản được ghi nhận vào chi phí dự án.

Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng trước khi ghi nhận doanh thu:

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi các rủi ro trọng yếu và các quyền sở hữu hàng hóa đã được chuyển sang người mua.

Tiền lãi

Doanh thu được ghi nhận khi tiền lãi phát sinh trên cơ sở dồn tích trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang An

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

(Thuyết minh báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các báo cáo tài chính)

2. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

Cổ tức

Doanh thu được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của Công ty được xác lập.

Hợp đồng xây dựng

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc năm tài chính bằng cách so sánh tỷ lệ của chi phí của hợp đồng phát sinh cho phần công việc đã được hoàn thành đến ngày này so với tổng chi phí hợp đồng, trừ phi tỷ lệ này không đại diện cho mức độ hoàn thành.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn. Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận là chi phí trong năm khi các chi phí này đã phát sinh.

Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được hạch toán theo tỷ giá thực tế vào ngày phát sinh nghiệp vụ. Tại thời điểm cuối năm tài chính tài sản là tiền và công nợ có gốc ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá quy định vào ngày kết thúc năm tài chính. Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm và chênh lệch đánh giá lại cuối năm được kết chuyển vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong năm tài chính.

Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Thuế phải nộp được xác định bằng giá trị dự kiến phải nộp cho cơ quan thuế, sử dụng các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc năm tài chính.

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc năm tài chính giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của chúng theo cơ sở kế toán.

Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang An

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

(Thuyết minh báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các báo cáo tài chính)

3. TIỀN

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	31/12/2014	01/01/2014
Tiền mặt tại quỹ	95.991.149	287.524.956
Tiền gửi ngân hàng	22.815.801.353	3.264.867.076
Tổng cộng	22.911.792.502	3.552.392.032

4. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	31/12/2014	01/01/2014
Công ty TNHH Bất động sản Gia Phú		1.830.000.000
Công ty TNHH Dacin Việt Nam Tân Tạo	3.914.009.600	3.914.009.600
Phải thu khác		14.463.236
Tổng cộng	3.914.009.600	5.758.472.836

5. HÀNG TỒN KHO

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	31/12/2014	01/01/2014
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	312.643.094.272	279.303.729.235
Hàng hóa bất động sản đầu tư	2.418.144.000	2.418.144.000
Tổng cộng	315.061.238.272	281.721.873.235

6. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC NGẮN HẠN

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	31/12/2014	01/01/2014
Chi phí chờ phân bổ	4.592.064.192	3.217.420.792
Tổng cộng	4.592.064.192	3.217.420.792

7. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	31/12/2014	01/01/2014
Tạm ứng	33.877.130	11.728.134.907
Ký quỹ ngắn hạn	450.000	
Tổng cộng	34.327.130	11.728.134.907

Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang An

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

(Thuyết minh báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các báo cáo tài chính)

8. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đơn vị: đồng Việt Nam

	Phương tiện Vận tải	Thiết bị quản lý	Tổng cộng
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	5.032.614.777	234.940.170	5.267.554.947
Mua mới trong năm			
Giảm trong năm	1.036.904.762		1.036.904.762
Số dư cuối năm	3.995.710.015	234.940.170	4.230.650.185
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	2.450.785.664	233.705.140	2.684.490.804
Khấu hao tăng trong năm	468.903.096	1.235.030	470.138.126
Khấu hao giảm trong năm	528.533.399		528.533.399
Số dư cuối năm	2.391.155.361	234.940.170	2.626.095.531
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	2.581.829.113	1.235.030	2.583.064.143
Tại ngày cuối năm	1.604.554.654	0	1.604.554.654

9. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT, LIÊN DOANH

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	31/12/2014	01/01/2014
Công ty TNHH Dacin Việt Nam Tân Tạo	64.372.033.600	64.372.033.600
Tổng cộng	64.372.033.600	64.372.033.600

Công ty TNHH Dacin Việt Nam Tân Tạo được thành lập theo Giấy chứng nhận Đầu tư số 411022000646 do Ủy ban Nhân dân thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 30 tháng 12 năm 2011. Theo Giấy chứng nhận đầu tư của Công ty TNHH Dacin Việt Nam Tân Tạo, Công ty góp vốn 64.372.033.600 đồng, tương ứng 20% vốn điều lệ, bằng tiền và giá trị quyền sử dụng đất tương đương một phần giá trị khu đất ở (chiếm 37,14% trên tổng diện tích toàn khu đất 59.236 m²) tại phường Tân Tạo A, quận Bình Tân. Trong số vốn góp liên doanh này, Công ty có 10% lợi ích và 10% còn lại thuộc về Công ty Cổ phần Xây dựng Phước Thành (xem thêm thuyết minh 17b).

10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	31/12/2014	01/01/2014
Chi phí công cụ, dụng cụ, sửa chữa	59.983.005	225.211.919
Chi phí trả trước dài hạn khác		
Tổng cộng	59.983.005	225.211.919

Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang An

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

(Thuyết minh báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các báo cáo tài chính)

11. TÀI SẢN DÀI HẠN KHÁC

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	31/12/2014	01/01/2014
Ký quỹ thuê văn phòng		62.800.334
Tổng cộng		62.800.334

12. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	31/12/2014	01/01/2014
Nợ dài hạn đến hạn trả	0	19.339.000.000
Tổng cộng	0	19.339.000.000

13. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	31/12/2014	01/01/2014
Thuế giá trị gia tăng		12.957.221.956
Thuế thu nhập doanh nghiệp	12.329.286.223	18.775.975.536
Thuế thu nhập cá nhân	35.885.262	547.329.880
Các loại thuế khác	2.291.474.822	2.299.786.425
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	1.419.795.187	1.419.795.187
Tổng cộng	16.076.441.494	36.000.108.984

14. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	31/12/2014	01/01/2014
Chi phí lãi vay		72.234.500
Chi phí phải trả khác	202.898.551	138.338.992
Tổng cộng	202.898.551	210.573.492

15. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỘP NGẮN HẠN KHÁC

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	31/12/2014	01/01/2014
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế	13.416.262	121.836.584
Phải trả khác	952.811.953	952.811.953
Tổng cộng	966.228.215	1.074.648.537

Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang An

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

(Thuyết minh báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các báo cáo tài chính)

16. PHẢI TRẢ DÀI HẠN KHÁC

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	31/12/2014	01/01/2014
Bà Trần Tú Duyên (a)	8.036.067.604	8.036.067.604
Công ty cổ phần xây dựng Phước Thành (b)	28.464.746.493	28.464.746.493
Công ty Khang Việt	21.765.921.577	
Nhận ký quỹ xây dựng	1.949.500.000	1.899.500.000
Bà Châu Mỹ Linh	38.920.000.000	
Ông Nguyễn Hoàng Minh	8.950.000.000	
Tổng cộng	108.086.235.674	38.400.314.097

(a) Theo hợp đồng tham gia góp vốn dự án số 02/HĐ-GV-KA ngày 28 tháng 3 năm 2003 giữa Công ty và Bà Trần Tú Duyên về việc góp vốn đầu tư xây dựng khu dân cư phường Phú Hữu, quận 9, thành phố Hồ Chí Minh, tổng diện tích dự án là 11,1256 ha do Công ty làm chủ đầu tư. Bà Trần Tú Duyên sẽ góp vốn bằng các lô đất có diện tích 10.216m² tương đương với 7,25% trên tổng mức đầu tư của dự án và sẽ được phân chia sản phẩm tương đương với tỷ lệ vốn góp sau khi dự án hoàn thành;

(b) Theo hợp đồng hợp tác số 01/HĐGV-KA-PT ngày 28 tháng 11 năm 2007 về việc góp vốn đầu tư dự án khu dân cư tại phường Tân Tạo A, quận Bình Tân, Công ty Cổ phần Xây dựng Phước Thành góp vốn đầu tư 10% vào dự án. Căn cứ vào thỏa thuận giữa Công ty và Công ty cổ phần Xây dựng Phước Thành ngày 13 tháng 4 năm 2010, Công ty Cổ phần Xây dựng Phước Thành đồng ý chuyển tất cả việc góp vốn này vào vốn góp của Công ty TNHH Dacin Việt Nam Tân Tạo, tương đương với 10% vốn góp trong Công ty TNHH Dacin Việt Nam Tân Tạo. Số dư phải trả bao gồm 23.556.895.573 đồng tiền vốn góp ban đầu và 4.907.850.920 đồng thu nhập sau thuế được chia từ việc định giá tài sản góp vốn liên doanh.

17. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	31/12/2014	01/01/2014
1. Vay dài hạn (Ngân hàng BIDV) (*)	0	33.339.000.000
2. Vay dài hạn đến hạn trả	0	(19.339.000.000)
Tổng cộng	0	14.000.000.000

(*) Vay Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV): hạn mức tín dụng 100.000.000.000 đồng, thời gian vay 60 tháng, lãi suất vay hiện hành 13%/năm, khoản vay được đảm bảo bằng tài sản hình thành từ vốn vay, tiền vay được dùng để đầu tư dự án khu dân cư Tân Tạo A;

Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang An

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

(Thuyết minh báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các báo cáo tài chính)

18. VỐN CHỦ SỞ HỮU
a. Cổ phiếu

Chỉ tiêu	31/12/2014	01/01/2014
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	20.000.000	20.000.000
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	20.000.000	20.000.000
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>20.000.000</i>	<i>20.000.000</i>
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	20.000.000	20.000.000
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>20.000.000</i>	<i>20.000.000</i>
Tổng cộng	20.000.000	20.000.000

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành là: 10.000 đồng/cổ phiếu.

Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang An

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

(Thuyết minh báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các báo cáo tài chính)

18. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

b. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu và các quỹ

Đơn vị: đồng Việt Nam					
Chi tiêu	Vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Lợi nhuận chưa phân phối	Tổng cộng
Số dư đầu năm	200.000.000.000	3.542.524.567	2.422.997.567	41.005.318.219	246.970.840.353
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	1.430.424.357	1.430.424.357
Chia cổ tức	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	200.000.000.000	3.542.524.567	2.422.997.567	42.435.742.576	248.401.264.710

Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang An

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

(Thuyết minh báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các báo cáo tài chính)

19. DOANH THU

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Quý IV/2014	Quý IV/2013
Doanh thu chuyển nhượng Bất động sản	644.670.909	3.432.880.000
Tổng cộng	644.670.909	3.432.880.000

20. GIÁ VỐN

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Quý IV/2014	Quý IV/2013
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	599.670.909	594.570.266
Tổng cộng	599.670.909	594.570.266

21. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Quý IV/2014	Quý IV/2013
Lãi tiền gửi ngân hàng	6.720.817	1.302.088
Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	233.081.536	
Lãi phạt chậm thanh toán, chậm góp vốn		
Tổng cộng	239.802.353	1.302.088

22. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Quý IV/2014	Quý IV/2013
Chi phí lãi vay		1.167.819.284
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện		
Chi phí tài chính khác		
Tổng cộng		1.167.819.284

Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang An

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

(Thuyết minh báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các báo cáo tài chính)

23. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Quý IV/2014	Quý IV/2013
Chi phí nhân viên quản lý	1.003.273.453	631.356.362
Chi phí đồ dùng văn phòng	43.138.488	24.106.864
Chi phí khấu hao TSCĐ	73.766.743	65.922.618
Thuế, phí và lệ phí	168.000	2.618.752
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.021.251.044	16.118.355
Chi phí bằng tiền khác	428.409.565	412.803.228
Tổng cộng	3.570.007.293	1.152.926.179

24. THU NHẬP KHÁC

Chỉ tiêu	Quý IV/2014	Quý IV/2013
Thu nhập khác – DA TTA BT		700.000.000
Thu nhập khác	4.136.226.591	4.725.592
Thu nhập khác – DA Phú Hữu	10.000.000	
Tổng cộng	4.146.226.591	704.725.592

Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang An

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

(Thuyết minh báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các báo cáo tài chính)

25. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Chỉ tiêu	Quý IV/2014	Quý IV/2013
Hoạt động kinh doanh bất động sản		
Thu nhập chịu thuế	-3.285.204.940	505.240.886
<i>Các khoản điều chỉnh tăng</i>	<i>213.148.218</i>	
<i>Các khoản điều chỉnh giảm</i>		
Thu nhập chịu thuế sau điều chỉnh	-3.072.056.722	505.240.886
Chuyển lỗ quý trước		
Thu nhập chịu thuế sau chuyển lỗ	-3.072.056.722	505.240.886
Thu nhập tính thuế	-3.072.056.722	505.240.886
Thuế suất thuế TNDN	22%	25%
Chi phí thuế TNDN hiện hành		126.310.222
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	85.294.625	176.481.920
- Thuế TNDN hoãn lại phải trả		
- Tài sản thuế TNDN hoãn lại		
- Hoàn nhập TS thuế TNDN hoãn lại	85.294.625-	176.481.920
Hoạt động khác		
Thu nhập tính thuế	4.131.226.461	705.927.680
<i>Các khoản điều chỉnh tăng</i>		
Thu nhập tính thuế sau điều chỉnh		705.927.680
Chuyển lỗ quý trước	-671.466.897	
Bù trừ lỗ Hoạt động Kinh doanh BĐS	-3.072.056.722	
Thu nhập chịu thuế sau chuyển lỗ, bù trừ lỗ	387.702.842	705.927.680
Chi phí thuế TNDN hiện hành		
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	85.294.625	176.481.920
Tổng chi phí thuế	85.294.625	302.792.142
Chi phí thuế TNDN hiện hành		126.310.222
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	85.294.625	176.481.920

Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang An

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

(Thuyết minh báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các báo cáo tài chính)

26. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

Chỉ tiêu	Quý IV/2014	Quý IV/2013
Lợi nhuận kế toán sau thuế	760.726.896	908.376.425
Lợi nhuận chia cho đối tác hợp tác kinh doanh		
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông hiện hữu	760.726.896	908.376.425
Số cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân	20.000.000	20.000.000

27. GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Đơn vị: đồng Việt Nam

Các bên liên quan	Quý IV/2014	Quý IV/2013
Hội Đồng Quản Trị	93.201.500	71.072.709
Ban Giám Đốc	59.832.377	55.506.864
Ban Kiểm Soát	58.311.589	48.804.149
Tổng cộng	211.345.466	175.383.722


Nguyễn Thị Thu Hồng
Người lập


Huỳnh Thị Thanh Trúc
Kế toán trưởng




Nguyễn Hoàng Minh
Tổng Giám đốc

Ngày 17 tháng 01 năm 2015